

江苏省南京市中级人民法院

民事裁定书

(2021)苏01破35号

申请人：江苏省房地产发展实业有限公司，住所地在南京市雨花台区西营村183号1幢。

法定代表人：邵立成，该公司董事长兼总经理。

委托代理人：尚磊，南京建工产业集团有限公司执行总裁。

2020年9月29日，申请人江苏省房地产发展实业有限公司（以下简称江苏省房地产公司）以不能清偿到期债务，并且资产不足以清偿全部债务为由，向本院申请破产重整，并请求先行预重整。鉴于江苏省房地产公司及其关联企业在多方主体支持下积极开展债务重组，并希望由庭外重组转入庭内重整，为及时挽救企业，维护债权人等利益主体合法权益，2020年10月19日，本院决定对江苏省房地产公司启动预重整，并指定江苏法德东恒律师事务所、北京市中伦（南京）律师事务所、国浩律师（南京）事务所、上海市锦天城（南京）律师事务所担任预重整期间管理人。2021年6月23日，预重整管理人向本院提交预重整工作报告，并建议将江苏省房地产公司转入重整程序。6月28日，本院依法进行了听证审查。

本院查明：江苏省房地产公司成立于1993年1月12日，企业性质为有限责任公司，注册资本100000万元，经营范围为房地产

开发、经营；金属材料、建筑材料、装饰材料、机电产品、五金、交电、水暖器材、汽车、百货、工艺美术品、农副产品的销售，室内外装饰，信息服务。据江苏省房地产公司初步统计，截至 2019 年底，未能清偿到期债务共 1 笔，金额为 9733 万元，为金融机构借款。

预重整期间，管理人基本完成了债权申报预审查、清产核资、预重整方案磋商、制定和意见征集等主要工作，并制作了预重整工作报告。根据立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《江苏省房地产发展实业有限公司清产核资专项审计报告》（信会师报字[2021]第 ZH50029 号），截止 2020 年 9 月 30 日，江苏省房地产公司资产总额 30.03 亿元，负债总额 62.54 亿元，净资产总额-32.51 亿元。经管理人初步调查，江苏省房地产公司系南京建工产业集团有限公司（以下简称建工产业集团）关联企业，江苏省房地产公司在整个建工产业集团关联企业中处于重要地位。建工产业集团及其关联企业是以从事建筑施工、为建筑施工提供辅助服务、项目管理服务等为主营业务的企业集团，拥有多项施工总承包特级、一级资质，具有较高的行业前景和市场认可度。通过预重整，企业集团的管理团队和核心技术人员以及客户资源得到稳定，消化存量业务同时，新增中标项目 41 个、金额合计约 17.44 亿元，表明企业集团具有一定的持续经营和盈利能力。围绕建工产业集团及其关联企业整体营运价值，管理人在与债务人、金融债权人委员会、主要债权人充分磋商的基础上制定了统一的预重整方案，

并多轮征求债权人特别是金融债权人意见。除单独征集意见外，预重整管理人分别于2021年3月5日、4月25日，组织相关金融债权人集中沟通，方案整体框架得到主要金融债权人基本认同，并一致希望尽快转入重整程序。本案听证过程中，参与听证的债权人、职工代表等均支持债务人转入重整程序。

本院认为：企业法人不能清偿到期债务，并且资产不足以清偿全部债务或者明显缺乏清偿能力的可以向人民法院申请重整。通过预重整能够有序衔接庭外重组和重整，提高重整挽救效率和质量。本案中，江苏省房地产公司相关对外债务到期未能清偿，且资产不足以清偿全部债务，符合重整原因。结合预重整管理人调查情况和相关证据，江苏省房地产公司作为建工产业集团重要关联企业具备重整价值和可行性，债务人和主要债权人一致支持江苏省房地产公司进入重整程序。因此，江苏省房地产公司符合破产重整受理条件，应当裁定重整。依照《中华人民共和国企业破产法》第二条、第七条第一款、第七十条第一款、第七十一条之规定，裁定如下：

受理江苏省房地产发展实业有限公司的破产重整申请。

本裁定自即日起生效。

审	判	长	姚志坚
审	判	员	王 静
审	判	员	荣 艳
审	判	员	孙 建
审	判	员	蒋 伟

二〇二一年六月三十日

法官助理	崔雪晴
书 记 员	储 娜